

## **GEMEINDE ELSTERHEIDE**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHWIMMSTEGANLAGE MIT BOOTSHÄUSERN AUF DEM GEIERSWALDER SEE“**

**VORENTWURF i.d.F. vom 16.03.2026**

---

## **TEIL C-1: BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis .....	3
2	Verfahrensablauf .....	3
3	Planungsgrundlagen .....	4
3.1	Lage des Plangebietes .....	4
3.2	Beschreibung des Plangebietes .....	4
3.3	Privatrechtliche Verhältnisse bei berührten Grundstücken und Rechten .....	6
3.4	Ausgangswerte für Bemessung der geplanten Anlagen .....	6
3.5	Standortsicherheitsnachweis und Bautechnische Nachweise .....	7
3.6	Vermessung sowie Höhenlage und Festpunkte .....	7
3.7	Baudurchführung und technologische Angaben .....	8
4	Planungsrechtliche Vorgaben .....	8
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen / Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien .....	8
4.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) .....	8
4.1.2	Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL) ..	9
4.2	Wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss „Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen“ .....	10
4.3	Bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan Skado / Koschen – sächsischer Teil .....	10
4.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	10
4.5	Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“, 3. Änderung .....	12
5	Städtebauliche Konzeption .....	12
6	Erschließungskonzeption .....	13
7	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	13
7.1	Geltungsbereich .....	13
7.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.4	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen .....	14
7.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche .....	14

7.6	Wasserflächen.....	14
7.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....	14
7.8	Planungsrechtliche Einschränkungen .....	15
8	Hinweise .....	15
9	Flächenbilanz .....	15
10	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	16
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
10.2	Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit und örtliche Verkehrssituation.....	16
10.3	Auswirkungen auf die technischen Medien.....	16
10.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	16
11	Quellenverzeichnis.....	17

## 1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Seit Beginn der Flutung ehemaliger Tagebaurestlöcher des länderübergreifenden Braunkohlenbergbaus in Brandenburg und Sachsen und der damit verbundenen Rekultivierungsmaßnahmen entsteht schrittweise das Lausitzer Seenland. Die Region wird zu einer Urlaubsregion entwickelt, große Landschaftsteile werden der Natur zurückgegeben.

Im Regionalen Entwicklungskonzept Lausitzer Seenland wurde diese Vision konkretisiert und mehrere Schlüsselprojekte definiert. Der Geierswalder See (Restloch Koschen) übernimmt eine Pionierfunktion für die Realisierung des angestrebten touristischen Konzepts. Das Konzept der „Freizeit- und Wasserwelt Geierswalde“ sah bereits damals für die Südböschung des Sees in westlicher Nachbarschaft zur Ortslage Geierswalde die Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes mit Wassersportvereinsgelände, einer Marina, einer Ferienhaussiedlung sowie eines Montageplatzes für schwimmende Häuser vor.

Im April 2014 wurde der Leuchtturm am Geierswalder See eingeweiht. Mit dem zugehörigen Hotel, den Gastronomiebereichen und dem Veranstaltungsservice ist der Leuchtturm zu einem zentralen Anlaufpunkt des Tourismus für Gäste aus dem In- und Ausland geworden.

Bereits in der Vorhabensbeschreibung von 2012 waren Schwimmsteganlagen Teil des Gesamtkonzeptes.

Nach Fertigstellung großer Teile der landseitigen Bebauung plant die Firma Der Leuchtturm-Gastro GmbH am südlichen Ufer des Geierswalder Sees eine Schwimmsteganlage als 4. Bauabschnitt mit Dauerliegeplätzen und Kurzzeitliegeplätzen für Boote, Bootshäusern zur Übernachtung, Ver- und Entsorgung für Boote, Duschen/WC und Hafenmeisterbüro/ Imbiss zu errichten.

Der Gemeinderat Elsterheide fasste am 24.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“.

## 2 Verfahrensablauf

Gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritt
§ 36 WHG i. V. m. § 26 Abs. 1 SächsWG	Zur Erweiterung des Leuchtturm-Komplexes (Bauabschnitt 4) wurde am 15.12.2023 ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung an die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen gestellt. Im Rahmen der Prüfung der Antragsunterlagen durch die untere Wasserbehörde fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund von immissionsschutz-, bauplanungs- und wasserrechtlichen Nachforderungen vom 22.02.2024 wurde am 31.05.2024 ein Nachtrag zu den Antragsunterlagen eingereicht. Da jedoch laut Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen vom 24.07.2024 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben weiterhin nicht gegeben war, bedurfte es der Durchführung einer geeigneten bauleitplanerischen Maßnahme.
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“ durch die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Elsterheide vom 24.06.2025.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“ befindet sich südwestlich der Ortslage Geierswalde und umfasst die Wasserfläche im Anschluss an den südlichen Uferbereich des Geierswalder Sees.



Abb. 1: Projektstandort [1]

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen von der Wasserfläche des Geierswalder Sees
- im Südosten vom Uferbereich (Uferweg).

Das Plangebiet umfasst südliche Teile des Flurstücks 216/66 der Gemarkung Geierswalde Flur 1 und hat eine Größe von ca. 0,95 ha (davon ca. 0,89 ha Baugebiet SO).

#### 3.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geierswalder See entstand nach Abschluss der Tagebautätigkeit durch die Flutung des Restloches Koschen mit Wasser der Schwarzen Elster. Hier wurde von 1955 bis 1972 Braunkohle gefördert. Vor der Ortslage Geierswalde wurde der Betrieb dann eingestellt. In der Folge ergaben sich viele Setzungen.

Von 1992 bis 1998 erfolgten Sicherungsarbeiten an den Kippenböschungen durch den Einsatz der Sprengverdichtung oder Rütteldruckverdichtung. Im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für die Restlochekette Sedlitz, Skado, Koschen ist durch den Planfeststellungsbeschluss vom 17.12.2004 die Herstellung u.a. des Tagebausees (TS) Koschen (Geierswalder See) gesichert worden. Die Flutung des Sees ist bereits abgeschlossen. Der Endwasserstand beträgt ca. +101 m ü. NN. Der See hat bei diesem Wasserstand ein Wasservolumen von ca. 98 Millionen Kubikmeter. Die maximale Wassertiefe beträgt ca. 34 m [2].

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde ein größerer Teil des südlichen Uferbereiches mit einer Steinschüttung befestigt. Entlang des Ufers führt ein Weg aus einer sandgeschlammten Schotterdecke, die über das Rondell zur südlichen Slipanlage bzw. Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist.

Die Nutzung des Sees wird aktuell vom Wassersport und einem wassernahen Tourismus geprägt. Direkt am Seeufer haben sich in direkter Nachbarschaft des Plangebietes mehrere Wassersportanbieter (Wasserski- und Wakeboardschule, Motorbootverleih) und der 1. Wassersportverein Lausitzer Seeland e.V. angesiedelt. In südlicher Richtung ist vor dem Gastronomiebereich „Grill and Chill“ ebenfalls ein kleiner Anleger für Tagesgäste vorhanden. Zwischen beiden Anlagen befindet sich eine Slip- und Einwässerungsstelle für Boote sowie eine Löschwasserentnahmestelle. 600 m nordöstlich befindet sich der Anlagenkomplex vom „Open-Water-Resort Lausitz“ (Bebauungsplan „Wohnhafen Scado“) mit schwimmenden Häusern und Liegeplätzen für Sportboote.



Abb. 2: Projektstandort [1]

Seit der Eröffnung 2014 prägt der Komplex des Gastronomie- und Hotelbetriebes „Der Leuchtturm-Gastro GmbH“ den Eingangsbereich zum Südufer des Geierswalder Sees. Nach Fertigstellung großer Teile der landseitigen Bebauung soll die Schwimmsteganlage als 4. Bauabschnitt umgesetzt werden.



Abb. 3: Der LeuchtTurm | MehrSeen-Lokal & Hotel



Abb. 4: Uferbereich der geplanten Schwimmsteganlage (Blick nach Norden)

### 3.3 Privatrechtliche Verhältnisse bei berührten Grundstücken und Rechten

Die Gewässerfläche Geierswalder Sees (Flurstück 216/64) befindet sich im Eigentum der LMBV und ist von der Gewässerrahmenvereinbarung Brandenburg / Sachsen zur Übertragung des Tagebaurestgewässers erfasst.

Zwischen dem Antragsteller und der LMBV gibt es seit dem 22.12.2014 eine Nutzungsvereinbarung mit der Nr. KF2/NV/2014/033. Beide Parteien befinden sich derzeit in Abstimmung zur Anpassung der Nutzungsvereinbarung an den geplanten Standort.

Die landseitigen Flächen in der Flucht der geplanten Schwimmsteganlage (Flurstücke 216/30, 216/31, 216/32, 216/33, 216/49, 216/50) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 3.4 Ausgangswerte für Bemessung der geplanten Anlagen

Für die Bemessung der geplanten Anlagen wurden die Ergebnisse der Windwellen- und Sedimenttransportanalyse für den Geierswalder See, welche durch die TU Dresden erarbeitet wurde, zu Grunde gelegt [3].

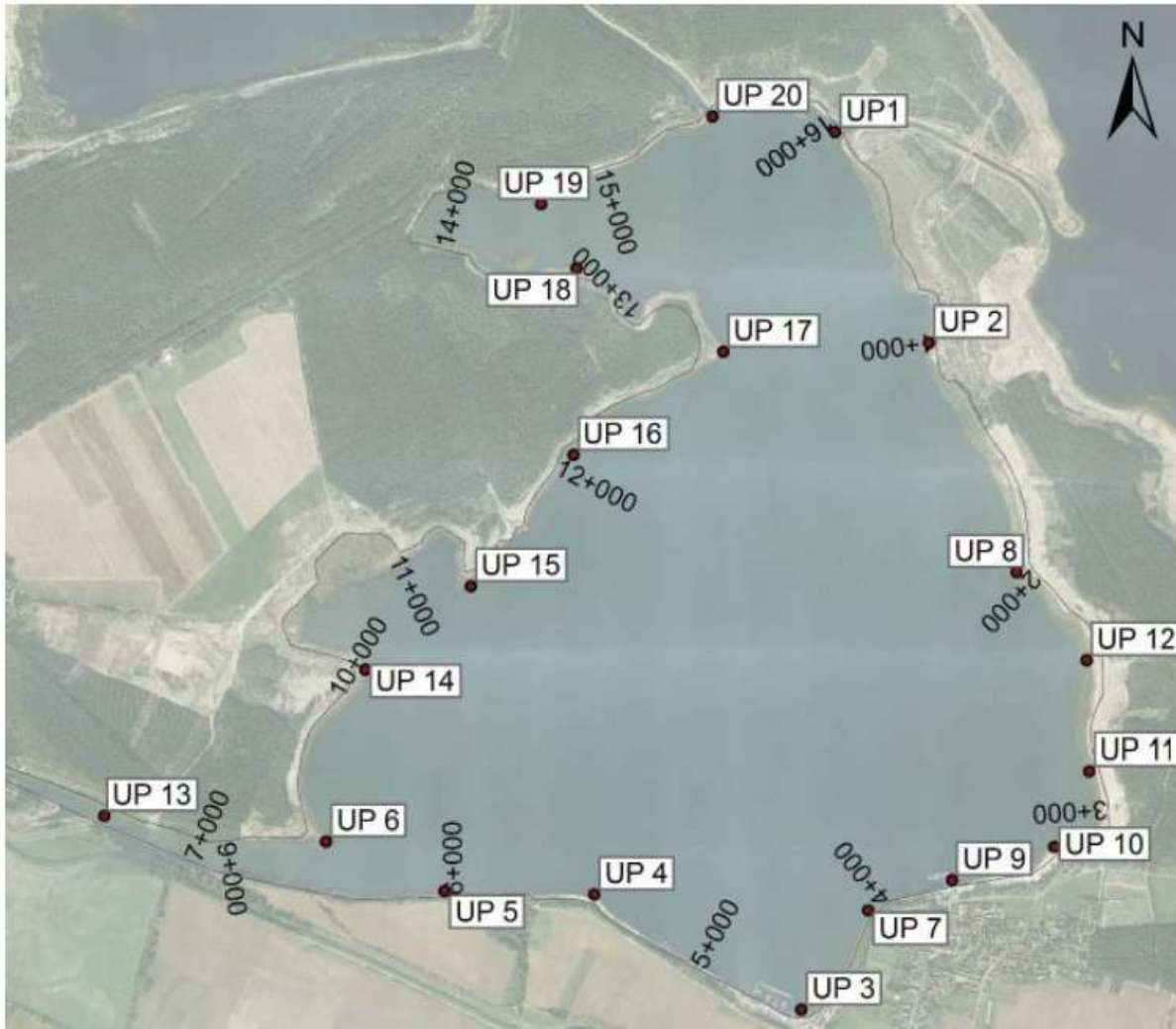


Abb. 5: Standorte der Windwellen- und Sedimenttransportanalyse [3]

Die folgenden Wellenparameter wurden für den Projektstandort angegeben:

Lage		T = 20 a			T = 100 a		
		$H_s$	$T_m$	$L_m$	$H_s$	$T_m$	$L_m$
UP 7	km 4+000	0,81 m	2,1 s	5,58 m	0,82 m	2,2 s	5,78 m
UP 3	km 4+500	0,71 m	2,3 s	5,43 m	0,76 m	2,7 s	6,44 m

Abb. 6: Zusammenfassung der statistischen Wellenparameter [3]

Es liegen jedoch bereits neue Erkenntnisse zu Wind-Wellenaufkommen und Sedimenttransport auf dem Geierswalder See vor. Diese sind in der Analyse "Reduzierung von Risiken bei Planungen wassertouristischer Anlagen an und auf Bergbaufolgeseeen" enthalten, welche vom Zweckverband Lausitzer Seenland beauftragt wurde. Die neuen Parameter des Gutachtens werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Damit wird ggf. die Verankerung der Schwimmstege angepasst. Eine Veränderung des Lageplans ist dadurch nicht notwendig.

### 3.5 Standsicherheitsnachweis und Bautechnische Nachweise

Ein Standsicherheitsnachweis sowie die bautechnischen Nachweise für das geplante Vorhaben liegen bereits vor und werden dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beigelegt.

### 3.6 Vermessung sowie Höhenlage und Festpunkte

Das Bauprojekt befindet sich ungefähr bei folgenden Koordinaten:

- Nördliche Ecke: 438.690 m E; 5.705.087 m N
- Östliche Ecke: 438.751 m E; 5.705.040 m N
- Südliche Ecke: 438.677 m E; 5.704.962 m N
- Westliche Ecke: 438.623 m E; 5.705.006 m N

Die Höhenlage ist in etwa bei +100,5 m NHN, je nach Wasserstand.

### **3.7 Baudurchführung und technologische Angaben**

Die Schwimmstege mit Wellenbrecher werden vorgefertigt und mittels Schwerlast- bzw. Sondertransport zur Baustelle geliefert.

Während der Vorfertigung erfolgt bereits die Rammung der Dalben für die landseitige Befestigung der Steganlage mittels Mobilkran und Vibrationsramme. Die weitere Verankerung an Schwergewichtsgrundankern erfolgt sukzessive.

Das Einwässern von Schwimmstegen und schwimmendem Gerät für die Ankerverlegung erfolgt an der Einwässerungsstelle neben der Slipanlage mittels Mobilkran und notwendigen Bauhilfsmitteln.

Der Aufbau der Bootshäuser und des WC- und Hafenmeisterhäuschens erfolgt nach Fertigstellung der Schwimmsteganlage auf den bereits an der Steganlage dafür vorgesehenen und fertig platzierten Schwimmpontons.

Die Bauzeit vor Ort wird hauptsächlich nicht in der Hauptsaison stattfinden, um den touristischen Verkehr nicht durch Lärm zu beeinflussen. Deshalb kann es zu Bauabschnitten kommen, um den touristischen Ablauf nicht nachhaltig zu beeinflussen. Die Arbeiten finden hauptsächlich auf dem Wasser statt. Während der Arbeiten an der Einwässerungsstelle wird die Uferkante in diesem Bereich abgesperrt.

Relevanter Baulärm wird nur während der Rammung der Dalben zu erwarten sein. Die zugehörigen Rammarbeiten werden innerhalb von maximal zwei Wochen abgeschlossen sein.

## **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen / Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien**

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen verordnet (LEP 2013).

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)**

Die Gemeinde Elsterheide wird im LEP 2013 dem ländlichen Raum zugeordnet. Folgender Grundsatz gilt für die Raumentwicklung der Bergbaufolgelandschaft (Braunkohlebergbau) zum Lausitzer Seenland:

**G 2.3.3.3** Die Bergbaufolgelandschaften „Lausitzer Seenland“ (Łužiska jězorina), „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tagestouristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.

Es wird erläutert, dass die neu entstehenden Seenlandschaften eine einmalige Chance bieten neue touristische Angebotssegmente zu etablieren [LEP, Begründung zu Grundsatz 2.3.3.3].

Außerdem sollen gemäß Grundsatz 2.3.3.7 des LEP in geeigneten Regionen Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzung, Wasser- und Aktivtourismus als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Entwicklung eines Sondergebietes mit einer Schwimmsteganlage mit Dauerliegeplätzen und Kurzzeitliegeplätzen für Boote, Bootshäusern zur Übernachtung, Ver- und Entsorgung für Boote, Duschen/WC und Hafenmeisterbüro/ Imbiss die touristische Nutzung, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

#### **4.1.2 Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL)**

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien trat am 26.10.2023 in Kraft. [B]

##### Raumnutzungskarte:

Der Geierswalder See und die umliegenden Seen sind als Seefläche von regionaler Bedeutung nachrichtlich dargestellt.

##### Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung:

Die Seenflächen (auch des Geierswalder Sees) befinden sich innerhalb von Gebieten mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

**Z 5.1.2.5** Für die festgelegten Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen im Rahmen der Fachplanung standortkonkrete Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts und der Grundwasserneubildung geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. [...]

Das an den überbauten Flächen anfallende Regenwasser soll in den See abgeleitet werden. Die Einleitmenge des Wassers in den See wird dadurch nicht erhöht. Durch die Verdunstung von Oberflächenwasser auf den Stegen und Gebäudedächern verringert sie sich geringfügig.

##### Karte Freizeit, Erholung und Tourismus:

**G 3.4.2** Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus sollen für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten

- Geierswalder See, [...]

entwickelt und erschließungsseitig miteinander verbunden werden. Durch eine Besucherlenkung sollen naturnahe Bereiche für eine extensive Erholung entwickelt werden.

**G 3.4.3** Für ein breites Spektrum qualitativ anspruchsvoller wassersportlicher und touristischer Gewässernutzungen im Lausitzer Seenland sowie am Berzdorfer See sind durch die Gemeinden, die Fachplanungsträger sowie das Sanierungsunternehmen die räumlichen Voraussetzungen für die

- Entwicklung einer wassertouristisch relevanten Infrastruktur mit dem Schwerpunkt der Herstellung schiffbarer Verbindungen vom Geierswalder See bis zum Spreetaler See,
- Aufwertung der wassertouristischen Angebote durch eine Vernetzung mit weiteren Tourismus- und Kulturangeboten zu schaffen.

Im fortgeschriebenen Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“ aus dem Jahr 2015 ist der Geierswalder See gemäß Grundsatz 3.4.2 als Schwerpunktstandort für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung festgelegt. Ausgewählte Projektmaßnahmen gemäß der Begründung zu G 3.4.2/G 3.4.3 sind unter anderem:

- Wasserwanderstützpunkt und
- schwimmende Häuser.

Mit der Errichtung einer Schwimmsteganlage mit Dauerliegeplätzen und Kurzzeitliegeplätzen für Boote, Bootshäusern zur Übernachtung, Ver- und Entsorgung für Boote, Duschen/WC und Hafenmeisterbüro/ Imbiss wird auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes entsprochen.

Die Karte Integriertes Entwicklungskonzept weist für das Plangebiet folgende Ziele aus:

- A1 Erhaltung wertvoller Biotoptypen
- A3b Schaffung von Verbindungsflächen des ökologischen Verbundes sowie Verminderung von Isolationswirkungen

- E2 Entwicklung von Räumen für die landschaftsbezogene Erholung
- W5 Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsbereiche

Die Ziele A1, A3b und W5 sind für das vorliegende Vorhaben irrelevant. Mit der Errichtung einer Schwimmsteganlage mit Bootshäusern zur touristischen Nutzung wird dem Ziel E2 entsprochen.

#### Braunkohlenplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebau Skado und Koschen.

#### Grundwasserabsenkungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Grundwasserabsenkungsgebiet des Braunkohlenbergbaus. Gemäß Ziel 5.1.2.4 des Regionalplanes sind bei allen Planungen und Maßnahmen die räumlichen und zeitlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung und des Wiederanstieges zu beachten. Diese Vorgabe ist für die Errichtung einer Schwimmsteganlage jedoch nicht relevant.

#### **4.2 Wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss „Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen“**

Der wasserrechtliche Planfeststellungsbeschluss „Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen“ (Beschluss vom 17.12.2004) erfasst vollständig den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der planfestgestellte Endwasserstand des Geierswalder Sees beträgt 101,0 m NHN.

#### **4.3 Bergrechtlicher Abschlussbetriebsplan Skado / Koschen – sächsischer Teil**

Der bergrechtliche Abschlussbetriebsplan Skado / Koschen – sächsischer Teil (Zulassung am 02.01.1997) gilt für die seenahen Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Abschlussbetriebsplan wird durch das bergrechtliche Sanierungsunternehmen LMBV mbH umgesetzt. Nach vollständiger Realisierung der Zielstellungen des ABP kann für die beanspruchten Landschaftsteile die Bergaufsicht durch das Sächsische Oberbergamt beendet werden.

Vor jeder Baumaßnahme innerhalb des Abschlussbetriebsplans sind die LMBV mbH und das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen. Es ist eine Bewertung aller anzeige- und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach den §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) geboten. Es wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung, § 12 sowie das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement empfohlen. Daraus ableitbare Maßnahmen zur eventuellen Anpassung und Sicherung werden dem Bauherren durch die LMBV mbH mitgeteilt.

Durch einen vom Bergamt anerkannten Sachverständigen für Böschungen muss für das geplante Bauvorhaben objekt- und situationsbezogen die Standsicherheit für das Tagebaurestlochböschungssystem unter Berücksichtigung der konkreten Lasteintragung geprüft und nachgewiesen werden.

Rechtzeitig vor Beginn der geplanten Arbeiten ist gemeinsam mit der LMBV und dem Sächsischen Oberbergamt (OBA) eine Abschlussbefahrung hinsichtlich der Erfüllung des bergrechtlichen Folgenutzungszieles durchzuführen. Das Protokoll dieser Abschlussbefahrung wird Bestandteil der Abschlussdokumentation zur Beendigung der Bergaufsicht.

#### **4.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide, in Kraft getreten am 12.10.2010, ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“ als Wasserfläche dargestellt. Der südöstliche Uferbereich ist als Fläche ohne Signatur dargestellt und demzufolge von der Genehmigung ausgenommen.

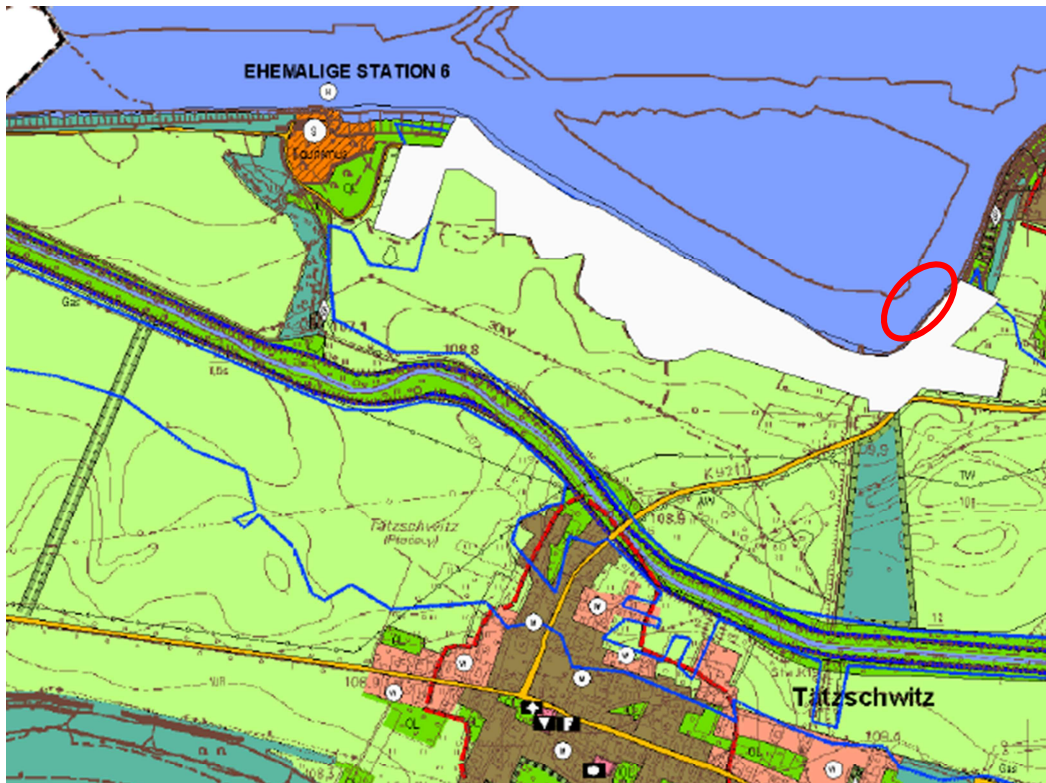


Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Elsterheide mit Verortung des Plangebietes (rot)

Der Gemeinderat hat durch den Beschluss vom 17.11.2020 die parallele Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Geierswalde See - Südböschung eingeleitet. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsterheide stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“ ebenfalls als Wasserfläche dar. Der südöstliche Uferbereich ist als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt.



Abb. 8: Auszug 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Elsterheide mit Verortung des Plangebietes (rot)

Aktuell ist das Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsterheide noch nicht abgeschlossen.

Die geplante Schwimmsteganlage beansprucht eine Fläche von weniger als 1 ha. Bei einer so geringen Flächeninanspruchnahme handelt es sich um eine untergeordnete, punktuelle Nutzung, die die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans nicht beeinflusst und demnach die Grundzüge der Planung nicht berührt.

#### **4.5 Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“, 3. Änderung**

Im Südosten des Plangebietes grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Geierswalder See – Südböschung“ an, welcher am 22.10.2014 in Kraft getreten ist. Mit der 1. Änderung (in Kraft getreten am 30.06.2020) und der 2. Änderung (in Kraft getreten am 28.06.2019) wurde der Ursprungsbebauungsplan in Bezug auf einzelne Teilflächen geändert. Aktuell befindet sich die 3. Änderung im Aufstellungsverfahren und liegt im Entwurf in der 2. Fassung vom 14.10.2025 vor.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **Sondergebiete SO „Schwimmsteganlage“**

Nach Überprüfung der Wind- und Wellenverhältnisse am geplanten Standort ergab sich die Notwendigkeit eines seeseitigen Wellenbrechers, der hafenseitig Anlegemöglichkeiten für Sportboote bietet. Diese Liegeplätze sind sowohl für Dauerlieger als auch für Gastlieger bzw. Wasserwanderer geplant, da durch die steigende Anzahl von verbundenen Seen mit zunehmendem Bootsverkehr zu rechnen ist. Umlaufend um die Schwimmstege sind gummigelagerte Holzscheuerleisten als Kantenschutz und Fenderung angeordnet. Die Liegeplätze sind mit begehbaren Auslegern und Versorgungssäulen ausgestattet. Zur weiteren Ausstattung gehören Poller, Klampen und Rettungseinrichtungen (Leitern, Rettungsringe). Die seeseitige Steganlage wird an Schwergewichtsgrundankern verankert.

Innerhalb des Wellenschutzes sind weiterhin Bootshäuser zur Vermietung mit autarker Energie- und Wärmeversorgung geplant. Die Schwimmstege bzw. schwimmenden Fundamente werden aus Stahlbeton mit innenliegendem Polystyrolkern ausgeführt. Durch den Aufbau der Häuser auf Stahlbetonpontons sind die Bootshäuser immobil. Die Bauweise in Stahlbeton hat sich dabei bewährt, da durch das hohe Eigengewicht der Pontons eine vergleichsweise ruhige Lage bei dynamischen Belastungen aus Wind und Wellen erzielt werden kann. Die landseitige Steganlage inklusive der schwimmenden Bootshäuser soll aufgrund der relativ geringen Wassertiefen an Dalben horizontal in der Lage gehalten werden. Die Gestaltung der Bootshäuser wird dem Stil der Gesamtanlage angepasst.

Am Zugangspunkt soll eine weitere schwimmende Plattform mit dem Hafenmeisterhaus entstehen, das als Zugangskontrolle, Verwaltung und Imbiss dienen soll. Eine weitere schwimmende Plattform soll innerhalb des Wellenschutzes als Ver- und Entsorgungsstation für Wasser, Abwasser und Bilgenwasser angeordnet werden. Außerdem soll ein Sanitärbereich mit Duschköglichkeiten und Toiletten auf der Plattform vorgehalten werden.

Der Zugang zur Schwimmsteganlage erfolgt über einen Landgang aus einer Aluminiumrahmenkonstruktion in Fachwerkbauweise. Dieser Landgang ist landseitig gelenkig gelagert und pontonseitig auf Rollen, um Wasserstandsschwankungen ausgleichen zu können. Das notwendige Widerlager an Land wird aus Spundbohlen und Betonplatte ausgeführt. Damit werden Lasten in tieferliegende Bodenschichten eingeleitet und ein Grundbruch der Böschung vermieden. Die Böschungen selbst sind bereits stabilisiert, bleiben ansonsten von der Baumaßnahme unberührt.

Westlich anschließend zum Landgang ist zusätzlich die Errichtung eines Freisitzes auf einer länglichen schmalen Terrasse über der Böschung geplant.

## 6 Erschließungskonzeption

Die Erschließung der Schwimmsteganlage erfolgt über einen Landgang, welcher die Anlage mit dem Uferbereich verbindet. Eine Bewilligung der Gemeinde Elsterheide zur Medienverlegung liegt bereits vor und wird dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beigelegt.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Die geplanten Schwimmsteganlage wird vollständig in das bereits vorhandene Medienetz der Hotel- bzw. Gastronomieanlagen eingebunden. Vorbereitete Anschlussmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarem Umfeld des Uferweges bzw. im Bereich der landseitigen Bebauung. Die Medienleitungen verlaufen innerhalb der Schwimmstege in Leerrohren und werden unterhalb des Landganges ebenfalls in Leerrohren bis zum Widerlager geführt. Landseitig werden die Medienleitungen fachgerecht im Boden verlegt. Der Uferweg befindet sich im Besitz in Planungshoheit der Gemeinde Elsterheide, Ortsteilverwaltung Geierswalde. Für die Verlegung der Medienleitungen sind Schachtgenehmigungen einzuholen. Zur landseitigen Verlegung der Medienleitungen wird die LMBV ebenfalls informiert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Pumpenanlage der EWAG. Eine Abstimmung hierzu ist bereits durch den Antragsteller erfolgt.

Der Trinkwasseranschluss erfolgt von dem Hausanschlussraum im Haus 6.

Die Elektroversorgung erfolgt über den neu gesetzten Verteiler im Bereich des Carports.

Die Entsorgung des Bilgenwassers erfolgt über den bereits vorhandenen Fettabscheider.

### Regenwasserentsorgung

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den See eingeleitet. Das an den Bootshäusern anfallende Regenwasser wird in den See abgeleitet. Die Einleitmenge des Wassers in den See wird dadurch nicht erhöht. Durch die Verdunstung von Oberflächenwasser auf den Stegen und Gebäudedächern verringert sie sich geringfügig.

Die Einzelgenehmigung zur Einleitung des Regenwassers in den See ist im Rahmen des Bauantrages innerhalb des wasserrechtlichen Verfahrens nach § 91 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt landseitig über den bestehenden Müllplatz.

## 7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen und Erschließungskonzeption.

### 7.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 216/66 der Gemarkung Geierswalde Flur 1.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,95 ha.

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, da sich die zulässigen Nutzungen wesentlich von den anderen nach BauNVO möglichen Baugebieten unterscheiden.

Das Sonstige Sondergebiet „Schwimmsteganlage“ liegt auf der Wasserfläche des Geierswalder Sees und umfasst eine Schwimmsteganlage mit Dauerliegeplätzen und Kurzzeitliegeplätzen für Boote, Bootshäusern zur Übernachtung, Ver- und Entsorgung für Boote, Duschen/WC und Hafenmeisterbüro/Imbiss.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Dabei wird das Maß der baulichen Nutzungen auf das Minimum begrenzt, welches für die angedachte Funktion notwendig ist. Die zulässige Grundfläche wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Die große Baufläche soll gewährleisten, dass die Dalben zur Verankerung optimal auf dem Seegrund positioniert werden können.

Die Gebäudehöhe wird zum einen durch die Festsetzung einer maximalen Höhe in Metern und zum anderen durch die maximale Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Ziel ist wiederum eine gute Einbindung ins Landschaftsbild und eine relativ homogene Gestaltung. Zudem orientieren sich die Festsetzungen an die südöstlich des Plangebietes angrenzende Umgebungsbebauung. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe korrespondiert jeweils mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

### **7.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, mit denen eine einheitliche Bauflucht erreicht werden soll. Das Baufeld legt demnach den Bereich fest, in dem die Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwurf positioniert werden sollen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die offene Bauweise dahingehend einschränkt, als dass die Gebäudelänge an der zum südöstlichen Ufer zugewandten Seite auf 8,0 m beschränkt wird und damit eine Kleinteiligkeit zur besseren Einordnung ins Landschaftsbild bewirkt.

### **7.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Die Schwimmsteganlage ist über einen Landgang mit dem Ufer verbunden. Das Baufeld legt demnach den Bereich fest, in dem der max. 3,0 m breite Landgang entsprechend dem städtebaulichen Entwurf positioniert werden soll.

### **7.6 Wasserflächen**

Die Festsetzung der Wasserflächen dient zur Klarstellung, dass sich das Vorhaben innerhalb der vorhandenen Wasserfläche des Geierswalder Sees befindet und an welcher Stelle der Anschluss landseitig hergestellt wird. Die festgesetzte Wasserfläche schließt im Südosten nahtlos an die 3. Änderung des Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ (Entwurf, 2. Fassung vom 14.10.2025) an.

### **7.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Lärmproblematik wurde eine Schalltechnische Untersuchung [4] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Es ist davon auszugehen, dass eine Nutzung der Bootshäuser auf der Schwimmsteganlage saisonal erfolgen wird (März bis Oktober). Weiterhin ist vorauszusetzen, dass die Nutzer der Bootshäuser mit den Gegebenheiten eines für den Bootsverkehr freigegebenen Sees für u.a. Motorboote unterschiedlicher Bootsklassen, Wasserski-Arealen, „Spaß“-Fahrten mit Kommunikationsgeräuschen und Ähnlichem vertraut sind und diese Gegebenheiten akzeptieren. Die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Bootshäuser orientiert sich daher an der Geräuschimmissionssituation im Nachtzeitraum, da tags die Bootshaus-Nutzer bei schönem Wetter selbst „auf dem oder am Wasser“ sind, sich nicht überwiegend in den Bootshäusern aufhalten werden und bei schlechtem Wetter der Bootsverkehr auf dem See sehr eingeschränkt sein wird. Die an den Fassaden der Bootshäuser berechneten maßgebliche Außenlärmpegel repräsentieren den Maximalwert für den Nachtzeitraum. In Anlehnung an die Norm *DIN 4109 Teil 1: 2018* beträgt die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,erf}$  des Außenbauteils von „Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten“ zum einen mindestens 30 dB und zum anderen für die Raumart (Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten)  $K_{Raumart} = 30$  dB, siehe folgende Gleichung:  $R'_{w,erf} = L_a - K_{Raumart}$ .

Unter Zugrundelegung der Mindestanforderung ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  von 60 dB(A) an den Fassaden der Bootshäuser im Nachtzeitraum. Wird die Imponderabilität externer Lärmemittenten berücksichtigt, ist eine Prognoseunsicherheit in Höhe von +3 dB gerechtfertigt. Von einer Festsetzung eines maßgeblichen Außenlärmpegels im Tageszeitraum wird aufgrund der geplanten Nutzung der Bootshäuser (Erlebnishaus) abgesehen.

## 7.8 Planungsrechtliche Einschränkungen

### Maßnahmen innerhalb des Abschlussbetriebsplans (ABP) Skado / Koschen - sächsischer Teil

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gekennzeichnet werden. In der Planzeichnung ist die Grenze des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplans Skado/Koschen – sächsischer Teil gemäß dieser Rechtsgrundlage gekennzeichnet.

Da das Vorhaben sich innerhalb der Grenze des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplans Skado / Koschen – sächsischer Teil (Zulassung am 02.01.1997) befindet, unterliegt das Vorhaben dem geltendem Recht, welches daher bis zur vollständigen Realisierung der Zielstellungen des ABP noch zu berücksichtigen ist und entsprechende Einschränkungen mit sich bringt. Dem wird mit der bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

### Eingriffe in Böschungen

Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Geierswalder See – Südböschung“ wurde durch die LMBV mbH die Sanierung der Sicherung der Uferböschungen abgeschlossen. Im Bereich der Uferlinie liegen Überschussmassen auf dem gewachsenen Boden, die aus der Böschungsabflachung stammen. Es sind dynamische Kippenstabilisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Zur Anwendung kam die leichte Rüttelverdichtung und teilweise eine Fallgewichtsverdichtung. Jedoch muss auch nach Abschluss der bergbaulichen Sanierung für die Planung von baulichen Eingriffen in die Böschungen bzw. unmittelbar an Böschungsoberkanten ein Sachverständiger für Geotechnik einbezogen werden (Stellungnahme der LMBV mbH vom 28.9.2011). Da die Schwimmsteganlage über einen Landgang mit dem Ufer verbunden ist, sind die Ausführungen auch für das vorliegende Vorhaben relevant.

Damit gilt auch hier die Nachweispflicht für jeden Vorhabenträger. Dieser hat den Nachweis durch einen Sachverständigen für Geotechnik nicht nur bei den nach Sächsischer Bauordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben vorzulegen und mit den Unterlagen der jeweiligen Genehmigungsbehörde einzureichen, sondern auch bei jenen Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO unterliegen. Der Gemeinde obliegt es, im Zweifelsfall eine Erklärung nach § 62 Abs. 2 Nr. 4 SächsBO abzugeben und das Genehmigungsfreistellungsverfahren in ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren überzuleiten. Ein Standsicherheitsnachweis für das geplante Vorhaben liegt bereits vor und wird dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beigelegt.

## 8 Hinweise

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

## 9 Flächenbilanz

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	9.466 m <sup>2</sup>
<i>davon</i>	
Sondergebiete nach § 11 BauNVO	8.931 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	535 m <sup>2</sup>

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

### **10.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kulturelles Erbe und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

### **10.2 Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit und örtliche Verkehrssituation**

Die öffentliche Sicherheit und der Verkehr werden nicht beeinträchtigt. Sicherheitstechnische Anforderungen an schwimmende Anlagen werden in Planung und Bau berücksichtigt.

### **10.3 Auswirkungen auf die technischen Medien**

Die geplanten Schwimmsteganlage wird vollständig in das bereits vorhandene Medienetz der Hotel- bzw. Gastronomieanlagen eingebunden. Sodass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die technischen Medien hat.

### **10.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien enthaltenen Ziele und Grundsätze hinsichtlich der touristischen Entwicklung im Freistaat Sachsen (vgl. Punkt 4.1) werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern auf dem Geierswalder See“ umgesetzt. Zum Braunkohleplan besteht damit kein Widerspruch.

## 11 Quellenverzeichnis

[1] Geoportal Sachsen, 2026

[2] Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, „LMBV Geoportal,“. Online: <https://www.lmbv.de> [Zugriff am 18.09.2024].

[3] CLEMENT Germany GmbH, 15.12.2023; Technische Universität Dresden, Institut für Wasserbau und Technische Hydromechanik, „Windwellen- und Sedimenttransportanalyse - Geierswalder See,“ 2016.

[4] Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH: Gutachten ABD 44281-01/26 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwimmsteganlage mit Bootshäusern“ auf dem Geierswalder See, 12. März 2026.

Homepages:

[A] Sächsisches Staatsministerium des Inneren, [www.landesentwicklung.sachsen.de](http://www.landesentwicklung.sachsen.de)

[B] Regionaler Planungsverband, [www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de](http://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de)